

# L'INVESTISSEMENT DE BON SENS, SÛR, PÉRENNE, ET RENTABLE.

- ✓ Loyers garantis nets de charges
- ✓ Aucun souci de gestion
- ✓ Aucune charge de services
- ✓ Un marché lisible et porteur
- ✓ De nombreux avantages fiscaux

## QU'EST-CE QUE C'EST ?

Les Résidences Services Seniors Domitys (ou RSS), sont des immeubles composés d'espaces de services au rez-de-chaussée, et d'appartements dans les étages.

S'adressant à des Seniors autonomes fragilisés par l'avancée en âge et soucieux de retrouver confort, sécurité et lien social, elles proposent tout une gamme de services pour bien vieillir, vivre pleinement sa retraite et éviter la dépendance.

Les résidences Domitys sont des résidences services de **nouvelle génération** dont l'organisation permet de **supprimer les charges de services pour les investisseurs**.

## Ce que ça n'est pas

Les RSS Domitys ne sont pas des maisons de retraite (EHPAD) composées de chambres médicalisées qui, elles, sont adaptées aux Seniors dépendants.

## COMMENT ÇA MARCHE ?

*Une réponse adaptée aux besoins des Seniors*



Du T1 au T3, les appartements sont confortables et adaptés au vieillissement : salles de bain spacieuses avec douche à l'italienne sans rebord, volets électriques, ascenseur, etc.



Les services, en formule ou à la carte, sont conçus pour rendre le quotidien des Seniors plus sûr et plus agréable : ménage, assistance 24h/7j, sorties culturelles, aide administrative, etc.



Les espaces de services favorisent la convivialité, et le maintien en bonne santé : restaurant, piscine, remise en forme, salon de beauté, etc.



Ainsi les résidents bénéficient d'une offre adaptée à leurs ressources<sup>(1)</sup> qui ne leur coûte qu'en fonction de ce qu'ils consomment, selon leurs besoins ou envies.

<sup>(1)</sup>Par exemple, un appartement deux pièces de 50m<sup>2</sup> à Angers (lot 123) loyer, charges, et services clubs inclus coûte 1110 € / mois.

# UN BESOIN SOCIÉTAL INDISCUTABLE



pour



**15 millions**  
de seniors de + de  
65 ans aujourd'hui  
en France

**30%**  
de seniors fragilisés  
par leur avancée  
en âge

**580 Résidences Seniors**  
tous modèles confondus  
en 2016 dont seulement  
380 résidences services

**5% des besoins couverts**  
par l'offre actuelle, soit seulement  
1 logement disponible pour  
20 Seniors concernés<sup>(3)</sup>

## AVEC QUI J'INVESTIS ?

En  
2017



+ de 80 000 mois

de loyers versés aux investisseurs  
(soit l'équivalent de 6 500 ans)



### Domitys, n°1 des Résidences Services Seniors

Les Résidences Services Seniors nouvelle génération, initiées par Domitys en 1999, sont aujourd'hui prises en référence par le gouvernement dans sa loi ASVP<sup>(1)</sup>.

Avec plus de **75 résidences ouvertes fin 2017**, 80 en développement, et un taux d'occupation de 98%<sup>(2)</sup>, le groupe est le **n°1 de ce marché en pleine croissance**.

### Plus qu'un concept, une réalité

En offrant la possibilité à plus de **10 000 Seniors de bien vieillir** et à **7 000 investisseurs d'atteindre leurs objectifs patrimoniaux**, l'approche de Domitys est bien plus qu'un concept, c'est une réalité solide qui participe depuis plus de 15 ans à la mutation profonde de notre société.

## QU'EST-CE QUE ÇA M'APPORTE ?



### Des loyers garantis

Votre locataire est le groupe Domitys avec qui vous signez un bail de 6 à 12 ans selon la formule d'investissement choisie. **Domitys vous verse un loyer tous les mois que votre bien soit occupé ou non.**



### Aucun souci de gestion

Domitys assume la **gestion et l'entretien** de votre bien.



### Aucune charge de services

Les **Espaces Services** ne sont pas des parties communes de la résidence mais **appartiennent directement à Domitys**. Vous n'avez donc **aucune charge** liée à leur fonctionnement ou à leur entretien (restaurant, piscine, salle de sport, etc.).

<sup>(1)</sup>Loi sur l'adaptation de la société au vieillissement de la population - <sup>(2)</sup>Taux d'occupation moyen sur les résidences en croisière - <sup>(3)</sup>Source : Insee, DRESS, observatoire de la concurrence Domitys/2016 et TNS-Sofres/2013

## COMMENT J'INVESTIS ?

### À chaque objectif sa formule

#### Statut LMP/LMNP

Obtenir des revenus peu / pas imposables

**20%**  
de TVA  
remboursée



**Amortissement**  
100% de la valeur  
du bien



**0 €**  
d'impôt  
sur les loyers  
pdt 15 à 30 ans

#### Dispositif Censi-Bouvard

Développer son patrimoine

**20%**  
de TVA  
remboursée



**11%**  
de réduction  
d'impôts



**+ 30 %**  
d'avantages  
fiscaux  
cumulés

#### Dispositif Pinel + Passage en meublé

Réduire ses impôts

**12%**  
pendant  
**6 ans**



**18%**  
pendant  
**9 ans**



**21%**  
pendant  
**12 ans**



**jusqu'à**  
**63 000 €**  
de réductions  
d'impôts

## POUR ALLER PLUS LOIN



Contactez votre conseiller agréé